

Aceptación del Prestatario 203 (k)

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.
Oficina de Vivienda
Comisionado Federal de Vivienda

N.º de aprobación de la OMB: 2502-0527
(Vencimiento: 31/08/2024)

Condición del inmueble: Entiendo que el inmueble que estoy comprando no está aprobado por el HUD y que el HUD no garantiza la condición ni el valor del inmueble. Entiendo que la revisión de planos del HUD (si se realiza) y la tasación se llevan a cabo para determinar el cumplimiento con los documentos arquitecturales y para calcular

la tasación del inmueble, pero estos no garantizan que la casa no tenga ningún defecto. Entiendo que fue mi responsabilidad que un asesor independiente o un servicio profesional de inspección de casas llevaran a cabo una inspección del inmueble, y el coste de la inspección fue (o podría ser) incluido en la hipoteca.

Requisitos para un préstamo

• Entiendo que al momento de la concreción de un préstamo por rehabilitación 203(k) asegurado por la FHA, que he solicitado a mi prestamista, los ingresos designados para la rehabilitación o mejora (que incluye un fondo de contingencia, pagos de hipoteca y otras tarifas, si corresponden) deben ubicarse en una cuenta de fideicomiso que genere intereses. La cuenta de fideicomiso para rehabilitación no constituye un fideicomiso para pago de impuestos de bienes raíces, primas de seguros, instrumentos en mora, alquileres de terreno o contribuciones adicionales. Por la presente solicito al prestamista que, una vez emitido el Aviso final de exoneración de responsabilidad, realice lo siguiente:

- Pago directo a mí/nosotros de los ingresos netos por intereses.
- Aplicación de los ingresos netos por intereses directamente al saldo del monto principal de la hipoteca para un monto igual de reducción del principal.
- Otro: _____

- Acepto que la cuenta de fideicomiso para la rehabilitación me dejará de pagar intereses si (1) los pagos del préstamo están en mora por más de 30 días; o (2) la fecha de finalización (o una prórroga aprobada) ha expirado. Durante este período, los intereses se saldarán sobre el monto principal de la hipoteca. Entiendo que si regularizo el estado de incumplimiento o de mora, o si la fecha de finalización no ha expirado o se ha aprobado una prórroga, los intereses sobre la cuenta de fideicomiso comenzarán a pagarse nuevamente en conformidad con la solicitud anteriormente mencionada.
- Entiendo que no se pueden realizar retiros de fondos de la cuenta de fideicomiso hasta que los organismos de construcción estatales o locales hayan emitido todos los permisos, si fueran necesarios. Asimismo, entiendo que solo puedo solicitar dinero para el coste real de la rehabilitación. Si se produce algún ahorro de costes en una partida de la Solicitud de retiro de fondos, formulario HUD-9746-A, el monto ahorrado se debe utilizar para lo siguiente: (1) Realizar más mejoras en el inmueble; (2) pagar costes adicionales en otras partidas de la Solicitud de retiro de fondos; (3) realizar un pago anticipado del monto principal de la hipoteca.
- Entiendo que el contratista es responsable de completar el trabajo descrito en los documentos arquitecturales de manera profesional. Si considero que el trabajo se completó de manera adecuada, firmaré la Solicitud de retiro de fondos, formulario HUD-9746-A, mediante el cual reconoceré la responsabilidad de que el trabajo completado es aceptable y que el pago de este está justificado. Entiendo que existe un diez por ciento de retención por cada Solicitud de retiro de fondos para garantizar que el trabajo se complete de manera adecuada y por protección de gravamen.
- Entiendo que soy responsable de negociar cada uno de los acuerdos con el contratista que seleccione y que el HUD sugiere que el acuerdo con el contratista incluya una disposición sobre arbitraje vinculante con la Asociación Estadounidense de Arbitraje para resolver cualquier disputa.

- Entiendo que, si cambio de contratista, cualquiera sea el motivo, es posible que yo esté sujeto a los términos del acuerdo original del contratista, y que debería buscar asesoramiento jurídico antes de tomar tal acción. Si estoy en desacuerdo con el contratista con respecto a la finalización aceptable del trabajo, puedo solicitar una inspección por un inspector pago para determinar si el trabajo se finalizó adecuadamente. Si no es posible celebrar un acuerdo con el contratista, el prestamista puede retener el dinero hasta que se firme un acuerdo o un árbitro tome una decisión al respecto.
- Entiendo que el prestamista o el HUD no proveen una garantía de un año sobre un trabajo finalizado en el inmueble. Tengo la responsabilidad de obtener tal garantía del contratista, y esta debe estar incorporada en el acuerdo entre el propietario y el contratista.
- Entiendo que soy responsable de los pagos de hipoteca durante el plazo del préstamo, incluido el período de rehabilitación, para garantizar que el inmueble no estará en incumplimiento. La construcción en la vivienda debe comenzar dentro de 30 días; si la construcción se suspende durante más de 30 días, el prestamista podrá considerar el préstamo en incumplimiento, o bien el prestamista podrá usar el dinero del fideicomiso para finalizar el trabajo. Si el trabajo se detiene o no progresa como debiera, o no cumple con los documentos arquitecturales, el prestamista puede exigir inspecciones de cumplimiento adicionales para proteger la seguridad del préstamo, y yo tendré la responsabilidad del pago de las inspecciones, y es posible que se retenga el coste de la inspección la próxima vez que se solicite un retiro de fondos.
- Entiendo que no se pueden realizar cambios en los documentos arquitecturales sin la aceptación del prestamista (o del HUD) en el formulario HUD-92577. El fondo de contingencia está establecido para cambios que afecten la salud, la seguridad o para elementos de necesidad de los ocupantes del inmueble. Si el fondo de contingencia resulta insuficiente, debo colocar más dinero en la cuenta para el pago una vez aceptado el cambio. Se pueden realizar mejoras adicionales una vez que se haya determinado que no hay más necesidades de salud y seguridad para cubrir. Se realizará una orden de cambio para asegurar que el dinero esté disponible para el contratista una vez completado el trabajo de cambio.
- Entiendo que si no se utilizan los fondos de contingencia, pagos de hipoteca, tarifas de inspecciones y otro dinero en la cuenta de fideicomiso para rehabilitación una vez procesada la exoneración de responsabilidad final, el prestamista, en cumplimiento con las disposiciones del HUD, **debe** aplicar esos fondos al pago anticipado del monto principal de la hipoteca si esos elementos son parte de la hipoteca.
- Entiendo que el prestamista puede retener un diez por ciento por un período que no exceda los 35 días (o el tiempo que exija la ley para un gravamen, lo que sea más largo), para asegurar el cumplimiento con la legislación de renuncia al gravamen estatal u otros requisitos estatales. Una vez completado el trabajo, entiendo que se me brindará la siguiente documentación: (1) la Solicitud de retiro final de fondos, (2) el Aviso final de exoneración de responsabilidad y (3) un informe de la distribución final de todos los fondos.

Se debe entregar esta declaración a usted antes de la concreción del préstamo. Devuelva una copia a su prestamista como prueba de que ha leído la totalidad del documento. Conserve una copia para su registro. Usted, el prestatario, debe estar seguro de entender esta información. Firme aquí solo si ha leído la totalidad del documento. Busque asesoramiento profesional si tiene dudas.

Firma del prestatario y fecha:

X

Firma del coprestatario y fecha:

X

Yo, el prestamista, certifico que esta información fue entregada al prestatario antes de la fecha de concreción del préstamo.

Firma del prestamista y fecha:

X